

2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）作为 2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于惠州仲恺城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券 2023 年度报告》《惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年度审计报告及财务报表》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向广发证券提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为广发证券所作的承诺或声明。

一、 发行人基本情况

公司名称：惠州仲恺城市发展集团有限公司

住所：惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路 12 号城发大厦 9 楼

法定代表人：杨青山

注册资本：140,800 万人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限

投资未上市企业)；物业管理；城市绿化管理；酒店管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务。

(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

股权结构：惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心 100% 持股，为发行人控股股东及实际控制人。

二、 债券基本情况

1、债券名称：2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券

2、债券代码：2280241.IB/111111.SZ，债券简称：22 仲恺城发债 /22 仲恺债

3、发行规模：人民币 8.4 亿元

4、债券期限：本期债券期限为 7 年期。在债券存续期的第 3 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照剩余债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

5、债券利率（发行时、当期）：3.52%

6、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照剩余债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年

度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

7、起息日：2022年6月15日

8、付息日：2023年至2029年每年的6月15日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分付息日为2023年至2025年每年的6月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

9、兑付日：2029年6月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分兑付日为2025年6月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

10、信用评级：本期债券发行时，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA；2023年4月28日起，中诚信国际信用评级有限责任公司跟踪评级将发行人主体信用等级上调至AA+，本期债券债项信用等级上调至AA+。

11、债券上市时间：2022年6月16日起在银行间债券市场交易流通，2022年6月20日起在深圳证券交易所上市流通。

12、债券上市地点：银行间债券市场、深圳证券交易所

13、债券担保：本期债券无担保

14、跟踪评级：根据2023年4月28日中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《惠州仲恺城市发展集团有限公司2023年度跟踪评

级报告》，发行人主体评级上调至 AA+，评级展望稳定；债券评级上调至 AA+。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行结束后向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券于 2022 年 6 月 16 日在银行间市场交易流通，简称为“22 仲恺城发债”，证券代码为 2280241.IB；于 2022 年 6 月 20 日在深圳证券交易所上市流通，简称为“22 仲恺债”，证券代码为 111111.SZ。

（二）债券付息及兑付情况

根据募集说明书的约定，“22 仲恺城发债”每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照剩余债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“22 仲恺城发债”于 2022 年 6 月 15 日起息，付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），兑付日为 2029 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后

的第1个工作日)。如投资者行使回售选择权,则本期债券回售部分兑付日为2025年6月15日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。发行人已按照募集说明书的约定按时、足额完成本期债券2023年度的利息支付工作。本期债券尚未到本金偿付时间,2023年度内不涉及本金偿付。

(三) 募集资金使用情况

根据募集说明书的约定,“22仲恺城发债”募集资金8.4亿元,其中3.5亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目(一期)D区”项目建设,1.6亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目(一期)E1区”项目建设,2.1亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目(一期)E2区”项目建设,1.2亿元用于补充营运资金。截至2023年末,已使用募集资金7.837亿元,其中3.5亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目(一期)D区”项目建设,1.213亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目(一期)E1区”项目建设,1.924亿元用于“仲恺群益智能制造产业项目(一期)E2区”项目建设,1.2亿元用于补充营运资金。未见募集资金使用与约定不符的情形。

(四) 账户及资金监管情况

“22仲恺城发债”扣除发行费用之后的净募集资金已于2022年6月15日汇入发行人在中国光大银行股份有限公司惠州分行开立的募集资金账户,募集资金账户运行良好。

(五) 发行人2023年度信息披露情况

1、2023年4月20日，发行人披露了《惠州仲恺城市发展集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变更的公告》、《惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》和《惠州仲恺城市发展集团有限公司2022年度审计报告》。

2、2023年6月8日、2023年6月13日，发行人分别在中国债券信息网、深圳证券交易所网站披露了《2022年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券2023年付息公告》。

3、2023年8月31日，发行人披露了《惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券半年度报告（2023年）》和《惠州仲恺城市发展集团有限公司2023年半年度财务报表及附注》。

4、2023年12月20日，发行人披露了《惠州仲恺城市发展集团有限公司关于进行重大投资的公告》和《惠州仲恺城市发展集团有限公司关于公司评级调整的公告》。

四、发行人偿债能力

（一）偿债能力财务指标分析

项目	2023年末	2022年末	增减率（%）
资产总计（亿元）	329.83	243.33	35.55
负债总计（亿元）	217.59	146.71	48.31
所有者权益合计（亿元）	112.24	96.61	16.18
项目	2023年末	2022年末	增减额
资产负债率（%）	65.97	60.29	5.68
流动比率（倍）	2.07	2.14	-0.07

速动比率（倍）	0.78	1.09	-0.31
---------	------	------	-------

截至 2023 年末，发行人总资产为 329.83 亿元，较 2022 年末的 243.33 亿元增长 35.55%，主要系发行人产业园区和片区综合开发等项目持续配套融资并投入建设所致；总负债为 217.59 亿元，较 2022 年末的 146.71 亿元增长 48.31%，主要系发行公司债券并新增银行贷款所致；所有者权益合计为 112.24 亿元，较 2022 年末的 96.61 亿元增长 16.18%。资产负债表各主要指标保持增长。

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 65.97%，较 2022 年末上升 5.68 个百分点，主要系发行公司债券并新增银行贷款所致。截至 2023 年末，发行人流动比率为 2.07 倍，较 2022 年末下降额为 0.07 倍，速动比率为 0.78 倍，较 2022 年末下降额为 0.31 倍，主要系工程项目应付账款增加所致。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

项目（亿元）	2023 年	2022 年	增减率（%）
营业收入	17.15	13.07	31.22
营业成本	14.11	11.13	26.77
利润总额	1.34	1.68	-20.24
净利润	1.16	1.40	-17.14
归属于母公司所有者的净利润	0.28	1.27	-77.95
经营活动产生的现金流量净额	-8.50	-11.48	25.96
投资活动产生的现金流量净额	-58.62	-31.64	-85.27

筹资活动产生的 现金流量净额	64.14	47.05	36.32
现金及现金等价 物净增加额	-2.97	3.94	-175.38

2023 年度,发行人实现营业收入 17.15 亿元,较 2022 年度的 13.07 亿元增长 31.22%,主要系新增混凝土、建材销售及厂房销售收入所致;营业成本 14.11 亿元,较 2022 年度的 11.13 亿元增长 26.77%。2023 年度,发行人实现利润总额 1.34 亿元,较 2022 年度的 1.68 亿元下降 20.24%;净利润 1.16 亿元,较 2022 年度的 1.40 亿元下降 17.14%;归属于母公司股东的净利润 0.28 亿元,较 2022 年度的 1.27 亿元下降 77.95%,主要系下属园区公司亏损较多所致。

从现金流来看,2023 年度,发行人经营活动产生的现金流量净额为-8.50 亿元,较 2022 年度增长 25.96%;投资活动产生的现金流量净额为-58.62 亿元,较 2022 年度下降 85.27%,主要是部分项目投入增长较多所致;筹资活动产生的现金流量净额为 64.14 亿元,较 2022 年度增长 36.32%,主要是发行公司债券并新增银行贷款所致。

五、发行人已发行尚未兑付债券

截至本报告出具之日,发行人已发行尚未兑付的债券信息如下表所示:

债券 种类	债券名称	发行规模 (亿元)	起息日	期限
企业 债券	2022 年惠州仲恺城市发展集团 有限公司公司债券	8.40	2022-06- 15	7(3+4)年

公司 债券	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023年面向专业投资者非公开 发行公司债券(第二期)	12.00	2023-06- 12	5(3+2)年
	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023年面向专业投资者非公开 发行公司债券(第一期)	6.00	2023-05- 22	5(3+2)年
	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021年面向专业投资者非公开 发行公司债券(第一期)	12.00	2021-04- 08	5(3+2)年

截至本报告出具之日,发行人已发行尚未兑付债券余额为 38.4 亿元,占发行人 2023 年末合并资产总计的 11.64%。

以上情况,特此公告。

(本页无正文，为《2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



广发证券股份有限公司

2024 年 6 月 28 日